

**BEFIMMO**  
Société anonyme  
Sicaf immobilière publique de droit belge  
Société faisant publiquement appel à l'épargne  
Chaussée de Wavre 1945 - 1160 Bruxelles  
RPM – Bruxelles 0455.835.167

---

Nous avons l'honneur de vous présenter, en exécution de l'article 694 du Code des sociétés, le rapport relatif à la fusion par absorption par la société Befimmo SA (ci-après, « Befimmo ») de la société Blue Tower Louise SA (ci-après « BTL SA »).

La présente opération est réalisée dans le respect des dispositions du Code des sociétés qui organisent la fusion par absorption et de la réglementation propre aux sicafi qui visent la fusion.

## **I. SOCIETES CONCERNEES PAR LA FUSION**

**Les sociétés participant à la fusion proposée sont les suivantes :**

### **A. Société absorbante : Befimmo**

La société anonyme Befimmo, sicaf immobilière publique de droit belge dont le siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945.

Befimmo a été constituée sous la forme d'une société anonyme et sous la dénomination sociale de « WOLUWE GARDEN D » suivant acte reçu par Maître Gilberte Raucq, Notaire à Bruxelles, le 30 août 1995, publié par extrait aux Annexes au Moniteur belge du 13 septembre 1995, sous le numéro 950913-24.

La dernière modification des statuts date du 20 décembre 2012 suivant procès-verbal dressé par Damien Hisette, Notaire à Bruxelles, publié aux Annexes au Moniteur belge du 18 janvier 2013, sous le numéro 13010864.

Befimmo est inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0455.835.167 et immatriculée sous le numéro de TVA BE 455.835.167.

Le capital de Befimmo s'élève à 277.794.918,53 EUR, représenté par 19.120.709 actions sans désignation de valeur nominale et toutes intégralement libérées.

Befimmo a le statut de société d'investissement à capital fixe immobilière publique de droit belge (sicafi), tel que régi par la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi, contenant entre autres certaines dispositions fiscales dérogatoires au droit commun.



Elle est appelée ci-dessous la « société absorbante » ou « Befimmo ».

## **B. Société absorbée : BTL SA**

La société anonyme Blue Tower Louise SA, dont le siège social est établi à 1160 Bruxelles, Chaussée de Wavre 1945.

BTL SA a été constituée suivant acte reçu par Louis Philippe Marcelis, Notaire à Bruxelles, le 12 juillet 2012, publié aux Annexes au Moniteur belge du 26 juillet 2012, sous le numéro 12131653.

La dernière modification des statuts date du 23 août 2012 suivant procès-verbal dressé par Maître Louis-Philippe Marcelis, Notaire associé à Bruxelles, publié aux Annexes au Moniteur belge du 1<sup>er</sup> octobre 2012, sous le numéro 12162181.

BTL SA est inscrite au registre des personnes morales (Bruxelles) sous le numéro 0847.459.702 et immatriculée sous le numéro TVA BE 847.459.702.

Le capital de BTL SA s'élève à 37.838.034,55 EUR et est représenté par 9.190.000 actions sans désignation de valeur nominale, détenues comme suit :

- Befimmo: 2.297.500 actions
- Fedimmo SA: 6.892.500 actions

Elle est appelée ci-dessous la « société absorbée » ou « BTL SA ».

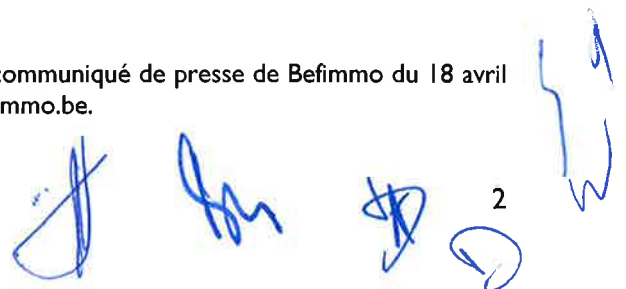
## **II. SITUATION PATRIMONIALE**

La situation patrimoniale des sociétés concernées à prendre en considération pour évaluer les caractéristiques de l'opération, est d'une part soit la valeur nette d'inventaire, soit la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date du dépôt du projet de fusion ou, de l'acte de fusion de Befimmo et, d'autre part, la valeur intrinsèque de BTL SA au 18 avril 2013.

Le patrimoine de BTL SA, société absorbée, est essentiellement composé d'un immeuble de bureaux sis à Ixelles (B-1050 Bruxelles), avenue Louise 326 (l'immeuble « Blue Tower »)<sup>1</sup>.

Les références applicables pour Befimmo sont plus amplement précisées au point IV, 4 (a) ci-après et la valeur intrinsèque de BTL SA est précisée au point IV, 4, (b) ci-après.

<sup>1</sup> L'immeuble en question est décrit plus en détail dans le communiqué de presse de Befimmo du 18 avril 2013, disponible sur le site internet de Befimmo : [www.befimmo.be](http://www.befimmo.be).



2

Les comptes annuels de Befimmo au 31 décembre 2012, ainsi que l'état comptable de Befimmo au 31 mars 2013, et les comptes annuels de BTL SA au 30 septembre 2012, de même que l'état comptable de BTL SA au 18 avril 2013, sont mis à la disposition des actionnaires conformément à l'article 697 du Code des sociétés.

### **III. JUSTIFICATION ET OPPORTUNITE DE L'OPERATION ENVISAGEE**

Befimmo a acquis les actions de BTL SA aux côtés de sa filiale Fedimmo.

L'opération envisagée est justifiée par un souci de simplification de la structure du groupe de Befimmo et par une optimisation des frais de gestion dès lors que l'ensemble des actions BTL SA sont détenues par Befimmo et sa filiale Fedimmo.

Aux termes de l'opération, Fedimmo deviendra titulaire d'actions Befimmo.

### **IV. METHODES SUIVIES POUR LA DETERMINATION DU RAPPORT D'ECHANGE DES ACTIONS**

1. Conformément à l'article 694 du Code des sociétés, le conseil d'administration a examiné les méthodes à suivre pour la détermination du rapport d'échange des actions et ce, dans le respect des dispositions de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

#### **1 Réglementation sicafi**

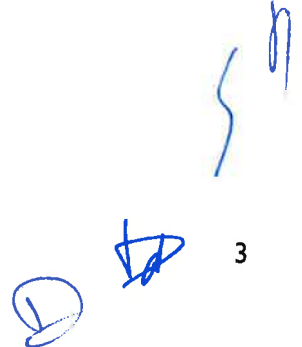
Pour rappel, les dispositions concernant les fusions issues de la réglementation sicafi sont les suivantes aux termes de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

#### **a) Inventaire et évaluation de l'expert**

Conformément à l'article 28 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, Befimmo a établi un inventaire de ses biens immobiliers ainsi que de ceux de ses filiales (inventaire au 31 mars 2013 publié le 16 mai 2013).

En ce qui concerne l'obligation d'évaluer la juste valeur des biens immobiliers découlant de l'article 30 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, Befimmo a publié le 16 mai 2013, dans sa déclaration intermédiaire au 31 mars 2013, la juste valeur des biens immobiliers détenus par elle-même et ses filiales.

Les experts ont confirmé le 18 juin 2013, conformément à l'article 30 précité, que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.



b) Valeur servant pour le calcul du rapport d'échange

Conformément à l'article 13, §§ 2 et 3 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, il faut tenir compte des éléments suivants pour le calcul du rapport d'échange :

- (i) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de dépôt du projet de fusion ou, au choix de la sicafi publique, avant la date de l'acte de fusion et ;
- (ii) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

La valeur d'émission servant pour le calcul du rapport d'échange ne peut être inférieure à la valeur la plus faible entre les valeurs visées sous (i) et (ii) ci-dessus.

c) Date des assemblées générales

L'article 13, §§ 2 et 3, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 invite à indiquer la date de l'assemblée générale qui se prononcera sur la fusion, sans quoi elle doit en tout cas se tenir dans les quatre mois à dater du dépôt du projet de fusion.

Les assemblées générales des actionnaires de Befimmo et de BTL SA se tiendront le lundi 19 août 2013. Si une nouvelle convocation était nécessaire en raison de l'absence des conditions de présence requises et/ou de représentation du capital social pour la première assemblée, une deuxième assemblée générale extraordinaire sera convoquée pour se tenir le vendredi 6 septembre 2013.

3. Méthode

Befimmo a opté pour un calcul du rapport d'échange sur la base de la valeur nette d'inventaire qui ne date pas de plus de quatre mois avant la date du dépôt du projet de fusion (à savoir le 20 juin 2013) et est établie au 31 mars 2013.

Cette valeur lui semble constituer la référence la plus stable en la matière et la méthode qui consiste à la comparer à la valeur intrinsèque corrigée de BTL SA semble en conséquence la plus adéquate, notamment au regard des spécificités du secteur d'activité des sociétés parties à la fusion.

4. Valeur nette d'inventaire et valeur intrinsèque par action des sociétés concernées aux 31 mars et 18 avril 2013 (en EUR)

a. Valeur nette d'inventaire de Befimmo au 31 mars 2013

L'actif net consolidé de Befimmo, établi sur la base du référentiel comptable IFRS, est de 1.023,3 millions EUR au 31 mars 2013, ce qui correspond, sur base des 18.483.338 actions en circulation à cette date, à une valeur intrinsèque de 55,36 € par action.

La valeur nette d'inventaire de Befimmo au 31 mars 2013 a été publiée le 16 mai 2013.



La moyenne des cours de clôture de l'action Befimmo des trente jours calendrier précédant le dépôt du projet de fusion est de 50,30 €. Elle est inférieure à la valeur nette d'inventaire.

b. Valeur intrinsèque corrigée de BTL SA au 18 avril 2013

La valeur d'actif net réévalué de BTL SA au 18 avril 2013 est de 39.020.274,01 EUR. Cette valeur a été établie au départ de l'actif net comptable BGAAP de la société, corrigé pour tenir compte de la réévaluation de l'immeuble à sa juste valeur sur la base de l'expertise réalisée au 18 avril 2013 par un expert indépendant.

Cette correction s'imposait pour assurer la comparabilité des valeurs de référence dans le cadre de la méthode choisie pour calculer le rapport d'échange.

Sur la base des 9.190.000 actions existantes, la valeur intrinsèque par action BTL SA s'établit à 4,25 EUR/action.

## **V. RAPPORT D'ÉCHANGE DES ACTIONS ET SOULTE**

Le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de BTL SA proposent, partant des valeurs intrinsèques par action non arrondies, d'établir le rapport d'échange comme suit : 13,03877 actions ordinaires de la société absorbée pour une action de la société absorbante.

Il y aura en outre une soulte à verser par Befimmo à Fedimmo d'un montant de 51,17 EUR.

Le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de BTL SA estiment qu'en fixant ce rapport d'échange, ils rencontrent de manière équilibrée les droits et intérêts des actionnaires de BTL SA et ceux des actionnaires de Befimmo.

## **VI. EMISSION DE NOUVELLES ACTIONS**

Befimmo étant actionnaire de BTL SA à concurrence de 2.297.500 actions sur 9.190.000 actions existantes, conformément à l'article 703, § 2 du Code des sociétés, aucune action nouvelle ne sera émise à concurrence des actions ainsi détenues.

Il sera donc proposé à l'assemblée générale de Befimmo d'émettre 528.615 actions ordinaires nouvelles, sans désignation de valeur nominale, uniquement au profit de l'autre actionnaire de BTL SA, c'est-à-dire Fedimmo, en échange des actions que cette société détient dans BTL SA (soit : 6.892.500 actions BTL SA).

Les règles relatives aux participations croisées s'appliqueront dans le chef de Fedimmo lorsqu'elle deviendra détentrice des actions Befimmo.



## **VII. AUTRES CONDITIONS DE LA FUSION**

### **A. Date à partir de laquelle les actions donnent le droit de participer aux bénéfices**

Les actions nouvelles permettront de participer aux résultats complets de l'exercice comptable 2013.

### **B. Date à partir de laquelle la fusion prend effet d'un point de vue comptable**

Les opérations de la société absorbée sont considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société absorbante à partir du jour suivant la date de réalisation de la fusion à 0h00.

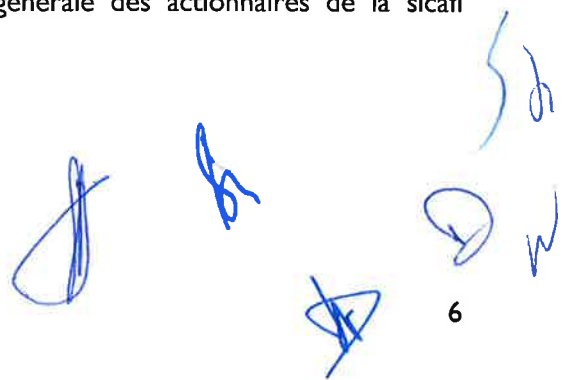
### **C. Avantages particuliers aux administrateurs et émoluments des commissaires**

1. Le conseil d'administration de Befimmo et le conseil d'administration de BTL SA ne se voient attribuer aucun avantage particulier en raison de la fusion.
2. Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL représentée par M. Rik Neckebroeck et Mme Kathleen De Brabander, réviseurs d'entreprises, agissant conjointement, a été chargé d'établir le rapport visé à l'article 695 du Code des sociétés pour la société absorbante et pour la société absorbée.

La rémunération particulière attribuée au commissaire pour l'établissement du rapport écrit sur le projet de fusion visé par l'article 695 du Code des sociétés, a été fixée à 10.140 EUR pour Befimmo et à 10.140 EUR pour BTL SA, soit un total de 20.280 EUR.

## **VIII. APPLICATION DE L'ARTICLE 19 DE L'ARRETE ROYAL SICAFI**

Conformément à l'article 19 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi, l'article 18 du même arrêté, qui prévoit des règles spécifiques en matière de prévention de conflits d'intérêts lorsqu'une sicafi publique ou une de ses filiales envisage une opération avec une partie liée, n'est pas d'application, la souscription d'actions de Befimmo SA par sa filiale Fedimmo SA dans le cadre de l'opération envisagée étant réalisée conformément à la procédure de fusion et soumise à une décision de l'assemblée générale des actionnaires de la sicafi publique.



## **IX. CONSEQUENCES DE LA FUSION**

1. Befimmo absorbera BTL SA au terme de la fusion proposée.

Conformément à l'article 682 du Code des sociétés, la fusion entraînera de plein droit et simultanément les effets suivants :

- (i) l'intégralité du patrimoine actif et passif de la société absorbée sera transféré à la société absorbante ;
  - (ii) les actionnaires de la société absorbée autres que Befimmo (à savoir, Fedimmo) deviendront de plein droit des associés de la société absorbante ;
  - (iii) la société absorbée cessera d'exister, par suite d'une dissolution sans liquidation.
2. Befimmo se verra transférer l'intégralité du patrimoine de BTL SA tant actif que passif.
3. Le capital social de Befimmo sera augmenté de 7.679.974,67 EUR pour le porter à 285.474.893,20 EUR et 528.615 actions nouvelles seront émises en échange de 6.892.500 actions BTL SA détenues par Fedimmo.
4. L'opération emportera une augmentation du nombre d'actions de 528.615, le droit de vote des actions existantes à ce jour étant, tenant compte de la mise en circulation de l'ensemble des actions propres, ramené à 97,31 % de l'ensemble des actions après fusion.
5. L'actif net consolidé de Befimmo après fusion s'établirait, après placement des actions nouvellement créées, à 1.052.538.739,53 EUR et la valeur nette d'inventaire après fusion serait de 55,36 EUR, comparé à respectivement 1.023.273.534,02 EUR et 55,36 EUR avant l'opération.
6. Chaque action donnera droit à 1/19.649.324 du bénéfice au lieu de 1/19.120.709 au 31 mars 2013.

## **X. MODIFICATION IMPORTANTE DU PATRIMOINE APRES LA DATE DE L'ETABLISSEMENT DU PROJET DE FUSION**

Le Conseil d'administration de Befimmo envisage de procéder à une augmentation de capital par apport en nature dans le cadre du capital autorisé le 10 juillet 2013 ou aux alentours de cette date.

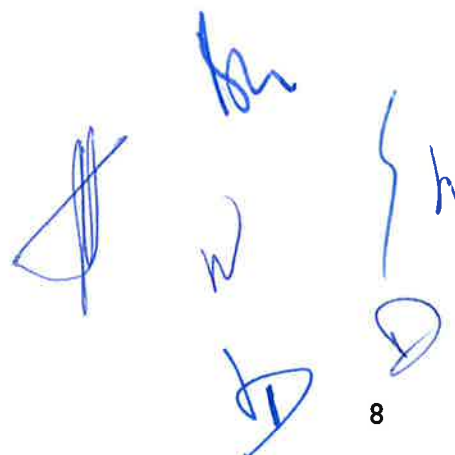
Si cette opération est réalisée avant la fusion, elle entraînera les conséquences suivantes sur le patrimoine de Befimmo :



1. Le capital de Befimmo sera augmenté de 29.595.059,86 EUR pour s'élever à 307.389.978,39 EUR et 2.037.037 actions nouvelles seront émises.
2. Chaque action donnera droit à 1/21.157.746 du bénéfice (augmenté du fait de l'opération) au lieu de 1/19.120.709 avant l'opération.
3. Chaque action donnera droit à 1/21.157.746 des droits de vote (au lieu de 1/19.120.709 avant l'opération).
4. Sur la base de la situation au 31 mars 2013, l'actif net consolidé de Befimmo après l'opération s'établirait à 1.133.073.534,02 EUR et la valeur nette d'inventaire par action après apport serait de 55,22 EUR, comparé à respectivement 1.023.273.534,02 EUR et 55,36 EUR avant l'opération.

Dès lors, sur la base des données au 31 mars 2013 et tenant compte de l'augmentation de capital par apport décrite ci-avant, la fusion entraînera les conséquences suivantes :

5. Le capital de Befimmo sera augmenté de 7.679.974,67 EUR pour s'élever à 315.069.953,06 EUR et 528.615 actions nouvelles seront émises en échange de 6.892.500 actions BTL SA détenues par Fedimmo.
6. Chaque action donnera droit à 1/21.686.361 du bénéfice au lieu de 1/21.157.746 actuellement.
7. L'opération emportera une augmentation du nombre d'actions de 528.615, le droit de vote des actions existantes à ce jour, tenant compte de la mise en circulation de l'ensemble des actions propres, étant ramené à 97,56% de l'ensemble des actions après fusion.
8. L'actif net consolidé de Befimmo après fusion s'établirait, après placement des actions nouvellement créées, à 1.162.338.739,53 EUR et la valeur nette d'inventaire après fusion serait de 55,22 EUR, comparé à respectivement 1.133.073.534,02 EUR et 55,22 EUR avant l'opération.



Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature on the left and several smaller ones on the right.



Cette augmentation de capital par apport en nature n'aura pas d'influence sur le calcul du rapport d'échange.

Fait à Bruxelles, le 10 juillet 2013.

**Pour Befimmo,**



BDB Management SPRLU, représentée par son représentant permanent M. Benoît De Blieck, Administrateur délégué



Arcade Consult BVBA, représentée par son représentant permanent M. André Sougné, Administrateur



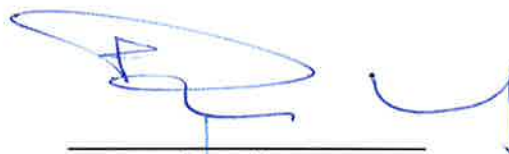
Mme Sophie Goblet, Administrateur



M. Benoît Godts, Administrateur



Alain Devos SPRL, représentée par son représentant M. Alain Devos, Président du Conseil d'administration



Etienne Dewulf SPRL, représentée par son représentant permanent M. Etienne Dewulf, Administrateur



MarcVH-Consult BVBA, représentée par son représentant permanent M. Marcus Van Heddeghem, Administrateur